



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

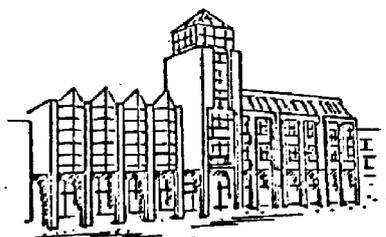
**32. Änderung des IV.
Flächennutzungsplanes, Teil A
Kernstadt (Zwischen Brockeler
Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer
Forst)**

und

Bebauungsplan Nr. 111

- Zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst –

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	5
1. Grundlagen	5
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes	5
1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	5
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1 Rechtsgrundlagen	6
2.2 Landes- und Regionalplanung	6
2.3 Flächennutzungsplan.....	7
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	8
4. Planinhalt	11
4.1 Städtebauliches Konzept	11
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
4.5 Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe	14
4.6 Stellplätze, Garagen und Carports	14
4.7 Gestaltungsvorschriften	15
4.8 Verkehrserschließung	15
4.9 Ver- und Entsorgung	15
4.10 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....	17
4.11 Immissionsschutz	17
4.12 Sonstige immissionsschutzrechtliche Belange.....	20
4.13 Wasserschutzgebiet und Richtfunktrasse	20
5. Grünordnung	20
5.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....	20

5.2	Belange des besonderen Artenschutzes.....	22
5.3	Eingriffsregelung.....	23
6	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	24
6.1	Brandschutz.....	24
6.2	Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen	24
6.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	24
6.4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplane.....	24
7.	Verwendete Unterlagen.....	24
TEIL II: UMWELTBERICHT.....		255
8.	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB.....	25
8.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	25
8.2	Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	25
8.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	27
8.3.1	Schutzgut Boden und Wasser.....	27
8.3.2	Schutzgut Klima/Luft.....	29
8.3.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	30
8.3.4	Schutzgut Landschaft.....	35
8.3.5	Schutzgut Mensch.....	35
8.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
8.3.7	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	36
8.3.8	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	37
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	37
8.5	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	38
8.6	Ergebnis der Umweltprüfung.....	38

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

1. Grundlagen

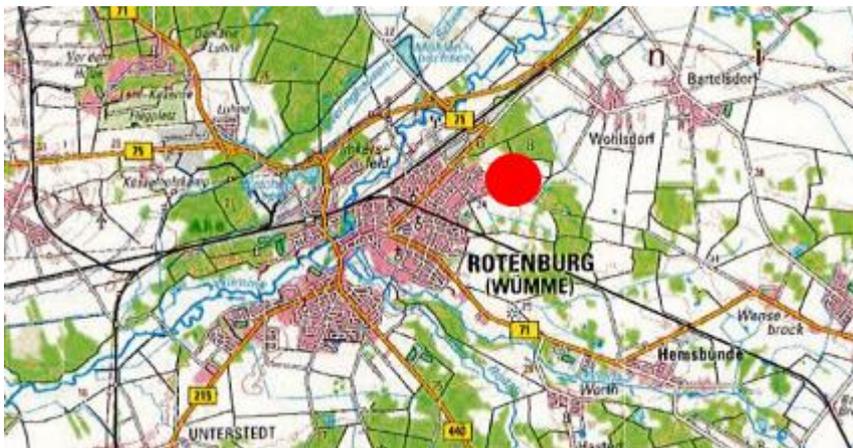
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst ca. 7,2 ha. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt in der Flur 43 der Gemarkung Rotenburg und schließt an das Baugebiet „Brockeler Straße Nord-Ost“ des seit 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 8, 9, 10, 11 und 12 der Gemarkung Rotenburg. Das Baugebiet wird im Westen und Norden von zwei landwirtschaftlichen Wegen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Süden durch die Brockeler Straße begrenzt. Im Westen schließt sich das zuletzt entwickelte Wohngebiet Brockeler Straße Nord-Ost an und im Süden ist eine Einrichtung der Rotenburger Werke in Planung. Das Baugebiet wird im Süden durch die Brockeler Straße erschlossen. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Südwesten und Westen neuere Wohngebiete für den Einfamilienhausbau aus den letzten beiden Jahrzehnten (s. nachfolgende Karte). Entlang der Brockeler Straße und dem benachbarten westlichen Baugebiet sind Baumbestände entlang der Wege vorhanden, die in den jeweiligen Plänen zum Teil als zu erhalten festgesetzt sind.



Karte: Übersichtsplan Plangebiet

Der IV. Flächennutzungsplan der Stadt von 1998 stellt den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bedarf an Neubauf Flächen macht die weitere Entwicklung des Standortes

dringend erforderlich (siehe Kapitel 3). Die Stadt Rotenburg kann an dieser Stelle die erforderlichen Flächen erwerben und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereist bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung. Die vorliegenden Planungen, die 32. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 111,

stärken die Stadt Rotenburg in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt und dienen somit auch der Verbesserung der Standortqualitäten für Unternehmen. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist die Fläche des Plangebiets, die unmittelbar südwestlich und westlich angrenzt, als Wohnbauflächen dargestellt. Das Plangebiet selbst sowie die östlich und nördlich anschließenden Bereiche werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. nachfolgenden Auszug).



Auszug aus dem wirksamen IV. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (32. Änderung, Teil A). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO

dargestellt.

In der Stadt Rotenburg besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im Bereich des vorhandenen Siedlungsrandes an der Brockeler Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Zusammen mit dem geplanten Vorhaben der Rotenburger Werke weiter südlich, arrondiert sich die vorliegende Wohngebietserweiterung in das bestehende Siedlungsgefüge. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

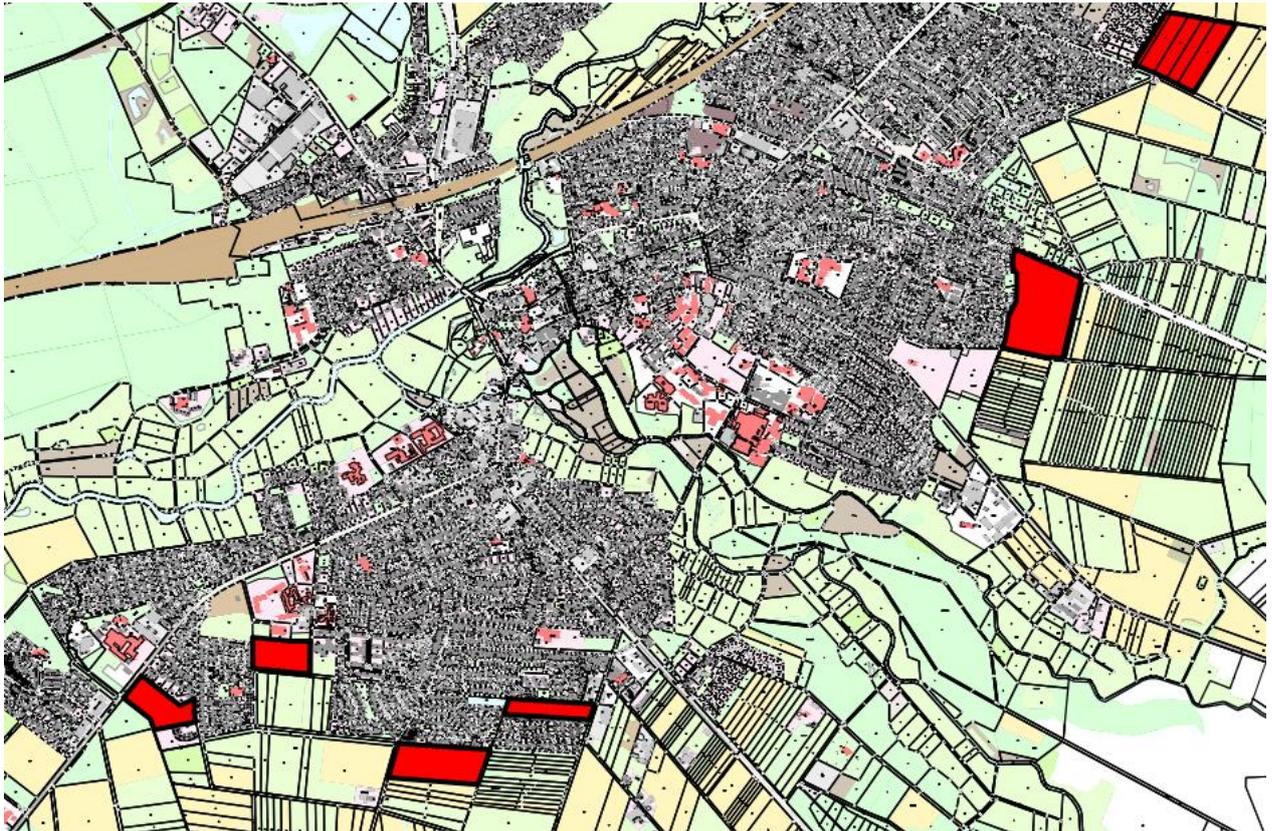
Das Bauleitplanverfahren für die Fachpflegeeinrichtung an der Brockeler Straße südlich angrenzend erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 110 und eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplans, da die konkreten Planungsüberlegungen hier noch nicht abgeschlossen sind und die Darstellungen bzw. Festsetzungen noch nicht getroffen werden können.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Rat der Stadt hat im Jahre 2014 die beiden Baugebiete an der Brockeler Straße und am Stockforthsweg beschlossen. Beide Wohngebiete sind größtenteils verkauft und überwiegend bebaut. Daher wurde im Jahr 2016 die Erweiterung des Wohngebietes am Stockforthsweg auf den Weg gebracht. Die Erschließung und der Verkauf der Grundstücke konnten im Sommer 2017 beginnen. Im Vorfeld dieser Entwicklung wurden verschiedene Möglichkeiten von weiteren Siedlungsoptionen geprüft. Die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen ist weiterhin gegeben. Die Vormerkungen sind so zahlreich, dass eine Planung für ein neues Baugebiet sinnvoll ist.

Die Verwaltung hat 6 potentielle Wohngebiete untersucht und auf der beigefügten Karte zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich hierbei um:

- 1.) Fläche an der Brockeler Straße mit 7,2 ha
- 2.) Gelände nördlich der Soltauer Straße mit 9 ha.
- 3.) Grafel Mitte mit 5 ha
- 4.) Fläche westlich der Knickchaussee mit 2,1 ha
- 5.) Gebiet zwischen Kalandshof und Ebbers Kamp mit 2,8 ha
- 6.) Rathsmann Gelände am Glummweg mit 3 ha.



Bei der Untersuchung spielten städtebauliche und landschaftsplanerische Überlegungen, eine kurzfristige bauliche Umsetzung sowie die Erschließung und deren Kosten die Hauptrollen. Soziale Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Zu 1.) Fläche an der Brockeler Straße

Diese Fläche ist über die Brockeler Straße zu erreichen und aufgrund seiner Breite sehr effizient zu erschließen. Auf 7,2 ha könnten 4 Geschosswohnungsbauten sowie ca. 64 Einfamilienhausgrundstücke und 21 kleinere Grundstücke für Senioren entwickelt werden. Die Bodenverhältnisse sind positiv zu bewerten. Die Eigentümer sind verkaufsbereit. Ein Schallgutachten für den Schießstand am Ahlsdorfer Forst liegt vor und eine grundsätzliche Umsetzung der angedachten Planung ist möglich. Am Schießstand sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu vertretbaren Kosten umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahmen und die Kosten werden in einem separaten städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Verwaltung empfiehlt daher die kurzfristige Umsetzung dieser Fläche.

Zu 2.) Gelände nördlich der Soltauer Straße

Dieses 9 ha große Grundstück fügt sich an bestehende Wohngebiete an und kann über die Königsberger Straße, die Freudenthalstraße sowie die Rothbachstraße

kostengünstig erschlossen werden. Im südlichen Bereich der Potentialfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Der nördliche Bereich muss aufgeschüttet werden. Insgesamt ist die Fläche günstig zu erschließen und aufgrund ihrer zentralen Lage attraktiv. Die Fläche ist in 30 Flurstücke parzelliert. Die zahlreichen Eigentümer sind größtenteils verkaufsbereit. Die Fläche ragt jedoch in die freie Landschaft, kann aber durch eine entsprechende Eingrünung in den Siedlungszusammenhang integriert werden. Die Entwicklung wird aufgrund des aufwendigen Grunderwerbes noch 1 bis 2 Jahre dauern, aber insgesamt kurzfristig zu realisieren.

Zu 3.) Grafel Mitte

Diese Fläche schließt an das vor einigen Jahren entwickelte Baugebiet entlang der Königin-Christina-Straße an. Städtebaulich ist es eine Neuentwicklung nach Süden und zunächst eine Planung in die freie Landschaft. Mittelfristig könnte es eine Option für weitere Planungsüberlegungen in unmittelbarer Umgebung sein. Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan als

Vorsorgefläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Eigentümer sind verkaufsbereit, eine Umsetzung dahingehend gewährleistet.

Die Erschließung ist kostenbedingt schwierig einzustufen. Ein vorliegendes Gutachten zur Planung und Bau des Staugrabens vor etwa 10 Jahren setzt die Aufschüttung der gesamten Fläche um mindestens 0,80 Meter fest, falls es zu einer Bebauung kommen sollte. Die Fläche befindet sich innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Staugrabens. Eine Überplanung würde somit den Verlust von Retentionsflächen bedeuten. Diese Auswirkungen sind im folgenden Bauleitplanverfahren zu klären.

Aktuelle geotechnische Erkundungen stießen bei gut der Hälfte aller Bohrungen auf bis 3 Meter starken Ortstein. Zudem weist das Plangebiet einen freien Grundwasserspiegel im Bereich von 0,60 bis 0,70 Meter unter Geländeoberkante auf.

Im Falle einer Erschließung muss im gesamten Plangebiet 0,60 Meter Mutterboden abgefahren, 1,10 Meter Sand aufgeschüttet und anschließend wieder 0,30 Meter Mutterboden aufgebracht werden, um das Gelände bebaubar zu machen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund des Ortsteins nicht möglich. Daher muss die Kanalisation entsprechend größer dimensioniert sowie eine weitere Regenrückhaltung vor dem Staugraben errichtet werden. Insgesamt ist mit zusätzlichen Erschließungskosten von ca. 850.000 bis 900.000 Euro zu rechnen. Das entspricht bei ca. 33.500 Nettobauland Mehraufwendungen von 25 Euro je m².

Im Ergebnis ist die Ausweisung von Grafel Mitte daher die dritte Option.

Zu 4.) Fläche westlich der Knickchaussee

Diese Fläche ist städtebaulich integriert, landschaftsplanerisch unproblematisch und die Erschließung günstig herzustellen. Die Bodenbeschaffenheit ist aufgrund der umliegenden Erfahrungen als günstig einzustufen. Es ist absehbar, dass die bauliche Umsetzung nicht gegeben ist, da über die Flächen nicht verfügt werden kann. Demzufolge scheiden weitere Überlegungen aus.

Zu 5.) Gebiet zwischen Kalandshof und Ebberskamp

Diese Fläche ist von 3 Seiten umbaut und der Ebbers Kamp bildet einen sinnvollen Siedlungsabschluss. Landschaftsplanerisch liegt mesophiles Grünland (schutzbedürftiges, arten- und krautreiches Grünland trockener bis mäßig feuchter Standorte) vor. Ein Eingriff an dieser Stelle erfordert daher ein hohes Ausgleichserfordernis. Die Erschließung könnte ähnlich aufwendig sein, wie zuvor im Baugebiet Grafel beschrieben. Von einer kurzfristigen Entwicklung ist abzuraten. Langfristig bildet die Fläche eine Entwicklungsoption.

Zu 6.) Rathsmann Gelände am Glummweg

Diese Fläche ist eine Konversion im bestehenden Siedlungsgefüge. Der Flächennutzungsplan stellt bereits eine Wohnbaufläche dar. Die Erschließung ist vorhanden, eventuell ist eine Altlastensanierung vorzunehmen. Die Verwaltung sollte mittelfristig gemeinsam mit den EigentümerInnen diese Fläche entwickeln. Zunächst bedeutet die Unterbringung von Flüchtlingen eine sinnvolle Zwischennutzung.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 32. Änderung des IV.Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt sowie dem Bebauungsplan Nr. 111 „Zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der zuletzt entwickelten Wohnbaufläche an der Brockeler Straße ein neues Wohnquartier zu schaffen und in die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den westlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Das neue Wohngebiet rundet das Siedlungsgebiet im Nordosten der Stadt ab.

Das städtebauliche Konzept sieht eine mittige zentrale Erschließung des gesamten Baugebietes vor. Von dieser Straße gehen verschieden Ringerschließungsstraßen

ab. Die äußeren Erschließungsstraßen werden durch Fußgängerwege miteinander verbunden. Weiterhin verbinden mehrere Fuß- und Radwege das Gebiet mit den umliegenden landwirtschaftlichen Wegen. Dadurch wird eine große Durchlässigkeit erreicht. Die Erschließung kann nach Norden weitergeführt werden, um so langfristig eine weitere Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplanentwurf 64 Parzellen mit Größen zwischen 530 und 750 m² vor. Jede Parzelle kann als eingeschossiges Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden. Im Nordwesten des Plangebietes sind 21 kleinere Grundstücke mit 350 – 400 m² für Senioren geplant sowie ein Grundstück für ein Gemeinschaftshaus. Zur Brockeler Straße hin ist ein Geschosswohnungsbau vorgesehen mit 2 Vollgeschossen. Damit wird die Systematik des zuletzt entstandenen Wohngebietes an der Brockeler Straße weitergeführt. Allerdings wird die Gebäudekubatur durch eine geringere Geschossigkeit städtebaulich verträglich angepasst. Zusätzlich ist direkt an der Einfahrt zum Wohngebiet ein Kindergarten geplant, der zunächst mit 2 Gruppen errichtet werden soll und dem Gebiet dient.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt im Süden und Westen durch einen vorhandenen Baumbestand, der sich teilweise außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Im Norden und Osten wird ein 5 Meter breiter Grünstreifen angelegt, das das Gebiet zur offenen Landschaft eingrünt. Ein Absetz- und Sedimentationsbecken im Südwesten lockert den Grünbestand auf. Nach Osten wird die Siedlungsentwicklung mit dieser Planung abgeschlossen.

Größe des Plangebiets – B-Plan Nr. 111	ca. 7,40 ha	100 %
Bauflächen	ca. 5,68 ha	78,8 %
Verkehrsfläche	ca. 1,32 ha	15,1 %
Grünflächen	ca. 0,40 ha	6,1 %

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im WA 1 und 2 für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren.

Im Süden des Plangebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Hier soll ein viergruppiger Kindergarten entstehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 den ortsüblichen Gegebenheiten. Da das Planstraßennetz entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurde, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser gekennzeichnet sein. Im zweigeschossigen Bereich wird dem Bedarf an günstigen Wohnungen Rechnung getragen.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl -GRZ- von höchstens 0,45 bzw. 0,60 überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gleichlautend in der BauNVO geregelt. Informativ enthält die Planzeichnung diese Regelung.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist ein eingeschossiger Kindergarten vorgesehen. Dieser rückt bis zu ein Meter an die Verkehrsfläche heran, um ein ausreichend großes Freigelände im Süden des Kindergartens realisieren zu können. Im WA 2 sind die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser auf größeren Grundstückseinheiten möglich. Im WA 3 sind Einzelhäuser als Geschosswohnungen vorgesehen. Das Baugebiet wird bedarfsgerecht in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die charakteristische Siedlungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, werden in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die Gebäude ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

4.5 Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe

Die Bauweise ist entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur festgesetzt worden. Im WA 1 sind eingeschossige Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 3,5 Meter sowie einem flach geneigten Dach geplant. Im WA 2 können eingeschossige Wohnhäuser als Einzel oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Im WA 3 sind zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von höchstens 7,50 Meter zu errichten. Geneigte Dächer dürfen mit maximal 42° Dachneigung errichtet werden, um eine Einfügung in die umgebende Bebauung zu ermöglichen. Die großzügig festgesetzte Gebäudehöhe wird auf der Südseite durch den vorhandenen Baumbestand eingefasst. Unter Ausnutzung der Geschossregelung der NBauO werden die Wohnhäuser nicht wesentlich höher als die Einfamilienhäuser sein und sich in die überwiegende kleinteilige Baustruktur einfügen. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen sind derart festgesetzt, dass die neuen Gebäude der Führung der Straßen folgen und eine Süd- bzw. Westbesonnung der Wohngebäude in der Regel möglich ist.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Durch die geplanten Einzelbaumaßnahmen auf den Grundstücken wird die natürliche Geländeoberfläche durch Aufschüttungen verändert werden: Dies wird sich insbesondere im Höhenverhältnis der Grundstücke zueinander und zur zugeordneten Planstraße auswirken. Es ist deshalb auch insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksentwässerung in einem Gebiet, in dem hohe Grundwasserstände sind, von Bedeutung, dass die Höhenlagen der Gebäude sich lediglich in einem engen Rahmen bewegen, um zu vermeiden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch erheblich voneinander abweichende Gebäude- und damit verbundene Grundstückshöhen entstehen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Planstraße ist.

4.6 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und Außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Vorderseiten der Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist. Ausnahmen hiervon gelten nur für das WA 3.

4.7 Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung tragen dazu bei, dass für das gesamte Baugebiet gleiche Gestaltungsmaßstäbe für die Neubebauung gelten.

Die maximale Höhe der künftigen Gebäude ist im WA 1 und 3 festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich zu erreichen. Als maximale Traufhöhe von 3,50 bzw. 7,50 Meter gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenhaut vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen. Die maximale Dachneigung für zweigeschossige Gebäude im WA 3 beträgt 42° für eingeschossige Gebäude im WA 1 25°. Damit soll eine maximal dreigeschossige städtebauliche Wirkung im Geschosswohnungsbau erreicht werden. In den übrigen Bereichen des Baugebietes erfolgt keine Höhenfestsetzung. Im WA 2 kann das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss angesichts der vorgesehen Grundstückszuschnitte variabel gestaltet werden. Damit besteht kein Planungserfordernis hinsichtlich weiterer Höhenfestsetzungen.

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

4.8 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Brockeler Straße, die bereits bis zum Kinderspielplatz Brockeler Straße ausgebaut ist (Fahrbahn, Grünstreifen und einseitiger Gehweg entlang der Südseite).

Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt über eine mittige zentrale Erschließungsstraße mit 9 Meter Breite, die an die Brockeler Straße anschließt. Von dieser Sammelstraße zweigen Ringstraßen mit jeweils 6,50 Meter Breite ab. Die äußeren Erschließungsstraßen werden durch Fußgängerwege miteinander verbunden. Weiterhin verbinden mehrere Fuß- und Radwege das Gebiet mit den umliegenden landwirtschaftlichen Wegen. Dadurch wird eine große Durchlässigkeit erreicht. Die Erschließung kann nach Norden weitergeführt werden, um so langfristig eine weitere Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Entlang den West- und Nordgrenzen des Plangebietes verlaufen Wirtschaftswege, die zum Teil als Baumallee ausgebildet sind bzw. werden. Sie sollen wie bisher auch als Wanderwege für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben. Im Norden des Baugebietes sichert ein Straßenanschluss eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher grundsätzlich auf den Grundstücken versickert werden. Die Straßenentwässerung erfolgt in das im Südwesten geplante Absetz- und Sedimentationsbecken. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in das benachbarte westliche Regenrückhaltebecken.

In den letzten Wochen wurde das vorhandene Bodengutachten einer vertieften Betrachtung unterzogen und weitere Bohrpunkte im östlichen neu überplanten Bereich begutachtet. Das Gutachten sagt aus, dass dies ohne weitere technische Mittel nicht überall möglich ist. Grund hierfür ist, dass der sandige Boden stellenweise lehmhaltige Einlagerungen aufweist. Der Boden ist aber überall bebaubar und mit Hilfe von technischen Hilfsmitteln kann das Wasser auch versickert werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist die Straßenentwässerung so bemessen, dass eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz möglich ist. Diese Vorgehensweise ist im gesamten Stadtgebiet üblich. Für die Straßenentwässerung wird ein neues Absetz- und Sedimentationsbecken gebaut und von dort wird das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Rückhaltebecken weiter westlich geführt. Dieses Becken ist so ausgelegt, dass es das Plangebiet und die anliegenden Grundstücke aufnehmen könnte. Die Versickerungsfähigkeit kann grundsätzlich nachgewiesen werden. In der Planfolge wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Genehmigung für das Absetz- und Sedimentationsbecken eingeholt und die Maßnahme mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Telekommunikation**

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten. Wir bitten

sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Einige Grundstücke im Norden müssen die Mülltonnen an die nächste breite Erschließungsstraße bringen.

4.10 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grün- und Gehölzstreifen. Im Westen und Süden des Baugebietes bestehen zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs prägende Baumbestände. Diese sollen erhalten werden. Im Süden des Baugebietes werden die bestehenden Bäume erhalten und durch das nördliche anschließende Absetz- und Sedimentationsbecken geschützt.

Für das Plangebiet wird ein Kleinkindspielplatz im Südosten des Planbereiches vorgesehen. Ansonsten ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz am Ausbauende der Brockeler Straße ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

4.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt gemessen von seiner Ostflanke in ca. 410 m Entfernung zum Kugelschießstand der Rotenburger Jägerschaft, der sich weiter östlich im Staatsforst Ahlsdorf befindet.

Die Stadt hat daher eine neue Messung der Immissionen der Schießanlage durchgeführt. Die Ergebnisse sind im schalltechnischen Gutachten zur Bauleitplanung für ein allgemeines Wohngebiet in der Stadt Rotenburg zu entnehmen. Grundsätzlich werden die Grenzwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten, wenn die darin vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden. Mit der Kreisjägerschaft wird parallel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Umsetzung rechtlich und tatsächlich sichert. Im Ergebnis bedarf es keiner immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplan.

Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss unterschrieben und damit rechtskräftig. Im Ergebnis werden die Immissionswerte zum Zeitpunkt der Bauantragsverfahren eingehalten. Die Stadt als Eigentümerin der Grundstücke wird vorsorglich die Käufer der Grundstücke durch einen Hinweis im Kaufvertrag auf die Geräusche des Schießstandes hinweisen.

Die Kernaussagen des Gutachtens werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Beurteilung der Messergebnisse ergab, dass der Beurteilungspegel tagsüber innerhalb der Plangebietsfläche den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete überschreitet. Darüber hinaus ist den Ergebnissen zu entnehmen, dass auch der obere Vertrauensbereich des Beurteilungspegels den Immissionsrichtwert

für Allgemeine Wohngebiete ebenfalls überschreitet. Damit sind Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Aus gutachterlicher Sicht erscheinen Minderungsmaßnahmen am Schießstand selbst die wirtschaftlichsten zu sein. Der MP 1 befindet sich schräg hinter dem Schießstand. Der MP 2 liegt schräg vor dem Schießstand. Die maßgeblichen Anteile der Einzelschusspegel am MP 1 sind durch die Schallreflexionen an den Schussblenden und am Geschoßfang zu erwarten. Für den MP 2 ist auch die Schallabstrahlung aus der Schussbahn relevant.

Auf der Schießstandanlage befinden sich zwei durchgehende Blenden über alle Schussbahnen, über der 50 m-Bahn (Laufender Keiler) befindet sich eine zusätzliche Blende und über der 100 m-Bahn 2 zusätzliche Blenden. Die Schussblenden am betrachteten Schießstand bestehen aus Beton, Holz sowie Hartkunststoff als Splitterschutz und weisen deshalb einen niedrigen Absorptionsgrad auf. Darüber hinaus sind die Kugelfänge schallhart ausgeführt. An der Westseite des Schießstandes ist ein ca. 4,5 m hoher Schallschutzwall vorhanden.

Durch die vollflächige Verkleidung der Schießblenden mit hochabsorbierenden Schallschutzplatten (ca. 150 m²) auf der dem Schützen zugewandten Seite sowie der vollflächigen Verkleidung der Innenwände und der inneren Deckenflächen der Kugelfänge oberhalb des Sandbettes zzgl. der dem Schützen zugewandten Wandflächen am 50 m Stand (ca. 200 m²) können die Einzelschusspegel hinter dem Schießstand im Idealfall um bis zu ca. 8 dB reduziert werden. Dementsprechend reduziert sich auch der Beurteilungspegel.

Das Material sollte mindestens einen Schallabsorptionsgrad von $\alpha \geq 0,9$ für den Frequenzbereich von 500 bis 2000 Hz aufweisen. Da die Blenden immer im Freien stehen und vollkommend der Witterung ausgesetzt sind, muss bei der Materialauswahl auch diesem Aspekt Rechnung getragen werden. Die Materialien sollten daher wetterfest und vogelsicher sein.

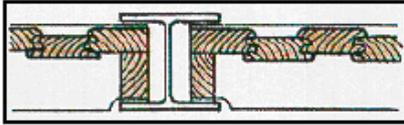
Zusätzlich wird für den Bereich am MP 2 empfohlen, den im Westen gelegenen äußersten Lärmschutzwall von ca. 4,5 m auf 6 m über dem Geländeniveau der Schussbahn zu erhöhen. Alternativ kann auf dem vorhandenen Wall auf ganzer Länge ein Schallschirm in Form einer Holzwand errichtet werden. Der Wall und die Wand müssen dann eine Gesamthöhe von 6 m aufweisen.

Die o. g. Schallschutzwand kann reflektierend ausgeführt werden. Als Material kann z. B. Lärche oder Eiche genommen werden. Auch andere Materialien können verwendet werden, jedoch sollte die Wand mindestens ein Flächengewicht von 10 kg/m² aufweisen. Weiterhin ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass die Konstruktion geschlossen (d.h. ohne Spalte) ausgeführt wird.

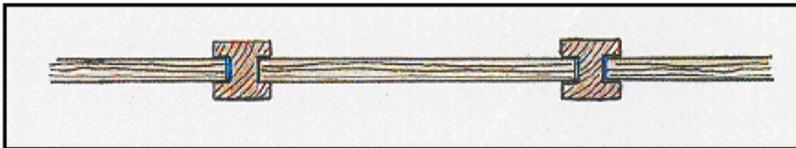
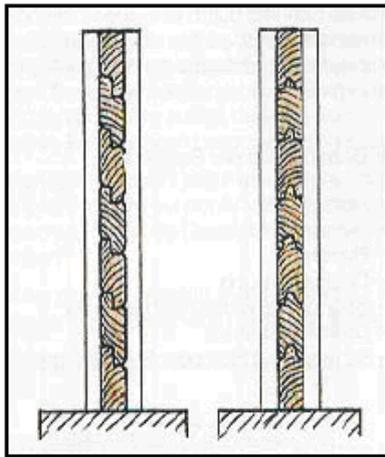
Als Beispiel zeigen die folgenden Abbildungen eine Ausführung mit horizontalen Dielen:

Abbildung 1 Ausführungsbeispiel für eine reflektierende Schallschutzwand

Reflektierende Lärmschutzwand in senkrechter Bauweise:



Reflektierende Lärmschutzwand in waagerechter Bauweise:



Sofern eine Erhöhung des Schallschirmes nicht möglich ist, kann eine weitere Schallminderung hinsichtlich des Bereiches MP 2 auch durch eine Verkleidung der in Schussrichtung verlaufenden schallharten Wände mit hochabsorbierenden Schallschutzplatten erreicht werden. Die jeweils dem geplanten Wohngebiet zugewandten Seiten der Wände am 25 m-Schießstand und am 100 m-Schießstand (ca. 220 m²) müssten verkleidet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ist im geplanten allgemeinen Wohngebiet eine Einhaltung bzw. eine Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes durch den Schießlärm zu erwarten.

4.12 Sonstige immissionsschutzrechtliche Belange

Eine Erdgasbohrstelle (Hemsbünde Z6) befindet sich ca. 450 Meter nordöstlich des Baugebietes. Schutzabstände zwischen Wohnbebauung und Erdgasbohrstellen sind nicht bekannt. Die Betreiber der Bohrstelle sowie die Immissionsschutzbehörden wurden am Bauleitplanverfahren beteiligt und haben keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bohrstelle befindet sich nicht in Hauptwindrichtung des Baugebietes. Eine Belastung des Baugebietes durch Lärm- oder Luftimmissionen kann ausgeschlossen werden.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

4.13 Wasserschutzgebiet und Richtfunktrasse

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone 3, der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Ein Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.

5. Grünordnung

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit der Wümmeniederung zwischen den Rotenburger Geestinseln und der Scheeßeler Moorniederung mit dem Ahlsdorfer und Ellernhornsmoor. Während das Plangebiet aufgrund der vordringenden Bebauung und der vorhergehenden landwirtschaftlichen Nutzungsintensivierung in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild bereits stark eingeschränkt wurde, hat der östlich beginnende Bereich des Ahlsdorfer und Ellernhornsmoores wegen der kleinteiligen Landschaftsstrukturen mit vielen naturnahen Biotopen sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet selbst liegt unmittelbar am derzeitigen östlichen Siedlungsrand der Stadt Rotenburg (s. auch Abb.1: Luftbild). Der überplante Bereich beinhaltet eine ackerbauliche Nutzung (ca. 7,2 ha). Eindrucksvolle Aspekte im Landschaftsbild werden lediglich durch die vorhandenen Baumbestände im Süden und Westen des Plangebiets gesetzt. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich keine im Plangebiet.

Weder im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) noch im Landschaftsplan der Stadt werden dem Plangebiet besondere Funktionen zugewiesen. Es wird lediglich betont, dass die Entwicklung artenreicher Säume entlang von Wegen, Straßen und Nutzungsgrenzen und damit die Entwicklung des Biotopverbundes gefördert werden soll.

Das Landschaftsbild wird in der Regel beeinträchtigt durch das Verschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich. Durch die bereits bestehenden zuvor

genannten Feldgehölzreihen beidseits der Straßen und Wege tritt diese Folgewirkung aus südlicher und westlicher Richtung deutlich in den Hintergrund.

An der Brockeler Straße kann der vorhandene, Baumbestand nahezu vollständig erhalten werden. Der dahinter geplante Geschosswohnungsbau wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Hilfe eines Freiflächengestaltungsplanes eine Begrünung erfahren. Erst nach Ausplanung des Bauvorhabens ist die notwendige Eingrünung ersichtlich.

Der Bebauungsplan sieht nach Osten und Norden die Anlage 5 Meter breiten dreireihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern vor. Damit kommt der Bebauungsplan der Forderung des RROP 2005 nach, wo geschlossene Ortslagen gefordert werden mit einer wirksamen und landschaftstypischen Eingrünung. Die geplante Bebauung besteht, abgesehen von den Mehrgeschossbauten im Süden entlang der bestehenden Baumreihe, aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Die vorgesehen Eingrünung korrespondiert damit mit der geplanten Bebauung. 400 Meter weiter östlich sowie 200 Meter weiter nördlich vom Planvorhaben schließen sich größere Forstbestände an. Dazwischen befinden sich großflächige landwirtschaftliche Flächen, die in der Regel mit Mais bestückt sind. Die geplante Bebauung tritt weder landschaftlich in Erscheinung noch sind frei ziehende Tierbestände in ihrem Zugverhalten gestört.



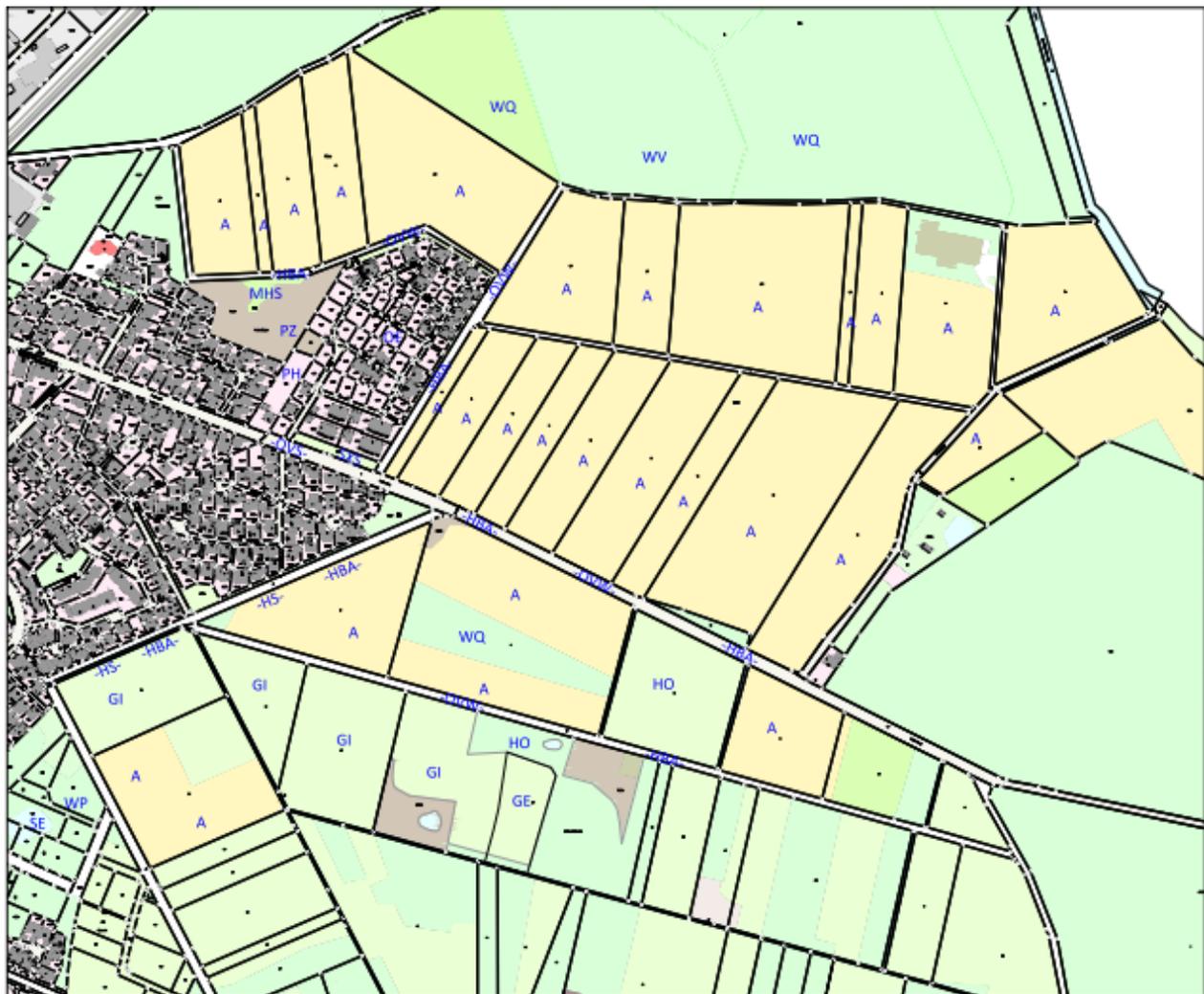
Abb. 1: Luftbild

5.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit des Steinkauzes, der in der Planfolge seinen bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Ein relevanter Lebensraumverlust ist nicht zu erwarten, da der weitaus überwiegende Anteil der überplanten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt ist und die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Brockeler Straße und des Wirtschaftsweges erhalten werden.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen weitgehend aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist aber nicht zu rechnen, soweit die im Bebauungsplan festgelegten Minimierungsmaßnahmen und Hinweise Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) verzichtet werden kann.



Biotoptypen

A	Acker	PZ	Sonstige Grünanlage
GI	Artenarmes Intensivgrünland	OVS	Weg
GE	Artenarmes Extensivgrünland	HO	Straße
WZ	Sonstiger Nadelwald	SXS	Streubstbestand
WK	Kiefernwald armer Sandböden	MHS	Sonstiges naturfernes Staugewässer
WQ	Bodensaurer Eichenmischwald	SE	Naturnahes Schlatt- und Verlandungsmoor
HBA	Baumreihe	WP	Naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer
OE	Einzel- und Reihenhausbebauung		
PH	Hausgarten		

5.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele, kann ein Eingriff in Natur und Landschaft in der Folge des Bebauungsplans Nr. 111 nicht gänzlich vermieden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (Umweltbericht Teil II, S. 22) sowohl innerhalb als auch außerhalb der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB werden voll erfüllt.

6 Sonstige abwägungsbedürftige Belange

6.1 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

6.2 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Es liegt ein Bodengutachten vor, das im weiteren Verfahren noch ergänzt wird. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt aber von keinen Bodenbelastungen auszugehen.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

6.4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplane

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Baustraßen, den sonstigen Erschließungsanlagen und den Ver- und Entsorgungsleitungen soll in der 1. Jahreshälfte 2018 erfolgen. Das Regenrückhaltebecken im Süden sowie der Entwässerungsgraben im Norden wird ebenfalls in diesem Jahr hergestellt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Verwendete Unterlagen

- Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung für ein allgemeines Wohngebiet in der Stadt Rotenburg, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 25.07.2017
- Potentialeinschätzung zu einem möglichen Vorkommen des Steinkauzes am nordöstlichen Rand der Stadt Rotenburg (Wümmen), BIOS, Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck, Januar 2014
- Geotechnische Erkundungen, Dipl. Geologe Jochen Holst, 27.04.2017 und 16.11.2017

TEIL II: UMWELTBERICHT

8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7a-i und §1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen.

8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung im Bereich Brockeler Straße zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes wird auf Punkt 3.1 der Begründung verwiesen.

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2015)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in §1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG

besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet ist in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt und besitzt eine sehr geringe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften. In weiterer Entfernung haben die Biotope innerhalb zusammenhängenden Waldflächen (Stüh und Weiße Berge) und Ahlsdorf und Ellernhorn eine sehr hohe Bedeutung bzw. hohe Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat im Bereich des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung. Die weiter entfernten Randbereiche mit Weiße Berge, Stüh, Ahlsdorf und Ellernhorn sind dagegen von mittlerer Bedeutung. Am Stüh befindet sich ein naturnaher Waldrand als besonders das Landschaftsbild prägendes Element.

Karte III: Boden

Im LRP sind keine naturnahen Bodeneigenschaften dargestellt. Dagegen sind Stüh und Ahlsdorf historische alte Waldstandorte, Teilbereiche haben mit Heidepodsol unter Wald als Boden eine hohe natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Karte IV: Boden

Im Westen und Süden des Plangebietes, der Stüh und Ahlsdorfer Moor, sind Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung (>300 mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Problemschwerpunkt) dargestellt.

Karte V: Zielkonzept

Nach dem LRP ist das Plangebiet und Gebiete in der Nähe zur Entwicklung und Wiederherstellung mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt. In weiterer Entfernung haben die Waldflächen im Norden und Nordosten die höchste Einstufung als Gebiete mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope.

Karte VI: Schutzgebiete

Die Darstellung des LRP macht keine Aussage zur Schutzkategorie. Erst in weiterer Entfernung sind Ahlsdorf und Ellernhorn als Gebiet dargestellt, das die Voraussetzung als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG i. V. m. § 19 NAGBNatSchG erfüllt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor. Mehr dazu siehe Punkt 3.5

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2016 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016) und Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2012).
- Kartenserver LBEG (www.nibis.lbeg.de)

8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in sechs Wertstufen und nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013, des Niedersächsischen Städtetages.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,
W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,
W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.
Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden und naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich der Rotenburger Geestinseln, die sich als erhöhte Geestmoräneninseln deutlich gegenüber dem Naturraum Wümmeniederung abgrenzen. Diese Geestkuppen sind klassische Siedlungsstandorte über dem Wümmetal (Rotenburg, Scheeßel) neben Ackerflächen

und vereinzelt Waldbeständen (Weiße Berge, Stüh). Im Südosten des Plangebietes schließt sich die Scheeßeler Moorniederung mit dem Ahlsdorfer und Ellernhornsmoor an.

Die Bodentypen, die innerhalb des Plangebietes vorkommen, sind gemäß der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000), im größten Teil des Plangebietes der Podsol und im Westen des Plangebietes ein kleiner Bereich mit dem Bodentyp Gley-Podsol. Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist der Podsol, der ein geringes Wasserhaltevermögen aufweist, und der ursprünglich ein nährstoffarmer Boden ist. Durch ackerbauliche Nutzung hat sich ein hohes Nährstoffniveau eingestellt, so dass sich die Eigenschaften und Struktur des Bodens gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert haben und als anthropogen überformt gelten. Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden.

Mit Grund und Boden soll gemäß §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. 2/3 der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ackerbaulich genutzt. Sie weisen bereits eine erhebliche Vorbelastung infolge der intensiven Bewirtschaftung verbundenen mit stofflichen Einträgen durch Düngung und Pflanzenschutzmittel und Bodenbearbeitung bereits ein verändertes Bodenprofil und Bodeneigenschaften auf.

Bewertung

Mit der Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden ergeben sich in dem unversiegelten, bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden und Wasserhaushalt (Reinigungswirkung, Wasserrückhaltung, Temperatenausgleich etc.), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und geht als landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden neben der Anlage von zusätzlichen Gehölzen und der Sicherung des vorhandenen Baumbestandes verrechnet.

Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser ist nach Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Das Bodengutachten liegt noch nicht vor. Aussagen werden zu einem späteren Zeitpunkt erstellt.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet und innerhalb bedeutender Grundwasserneubildungsbereiche. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologische Karte von Niedersachsen (1:200.000), 301 – 350 mm/a und ist damit als hoch einzustufen.

Oberflächenwasser

Natürliche oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt flächig in offenen Gräben im Westen des Plangebietes und entlang des Feldweges im Süden, die in einen Straßenentwässerungsgraben parallel zur Brockeler Straße münden.

Bewertung

Durch die Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes nur noch eingeschränkt versickern. Das Niederschlagswasser ist nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rotenburg grundsätzlich auf den Grundstücken zu verrieseln oder zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes geführt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Oberflächenwassers wird zu gegebener Zeit beantragt.

Entlang des Nordrandes des Plangebietes wird in einer 5 m breiten Grünfläche eine flache Entwässerungsmulde hergestellt, die das bei starken Regenereignissen von den nördlichen, höher gelegenen Ackerflächen ablaufende Oberflächenwasser ableitet.

Aufgrund der ausreichenden Versickerung des Oberflächenwassers und der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, obwohl das Oberflächen- und Grundwasser durch intensive landwirtschaftliche Nutzung erheblich vorbelastet ist. Es sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die mit der Festsetzung VII, in der die Versiegelung auf den Baugrundstücken von 125 qm mit einem Laubbaum geregelt ist, kompensiert werden.

8.3.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Stadt Rotenburg und unterliegt vorrangig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Umliegend befinden sich Siedlungsflächen der Stadt Rotenburg, weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Brachestadien, die räumlich durch dichte Gehölzsäume gegliedert sind. Dahingehend sind durch die vorhandenen Nutzungen nur geringe Immissionsbelastungen zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und das im Norden gelegene Waldgebiet dienen als Frischluftentstehungsgebiete, die für einen guten Luftaustausch sorgen.

Das Schutzgut Klima/Luft gilt aufgrund der geringen Vorbelastungen insgesamt als wenig beeinträchtigt.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Lage im Außenbereich mit zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

HN Naturnahes Feldgehölz (2.11)

Das Plangebiet wird im Westen von einem naturnahen Feldgehölz mit weitgehend standortgerechten, heimischen bestandsprägenden, großkronigen Baumarten wie Stieleiche (*Quercus robur*), Zitterpappel (*Populus tremula*), neben kleineren Bäumen wie Sandbirke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) begrenzt. In der Strauchschicht sind zusätzlich Grauweide (*Salix cinerea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus spec.*) und Himbeere (*Rubus idaeus*) vertreten. Die besonders artenreiche Krautschicht besteht aus Grünlandarten neben einzelnen Waldarten, sowie Arten der offenen Landschaft.

Das naturnahe Feldgehölz befindet sich außerhalb des Plangebietes im Bereich des in Nord-Süd Richtung verlaufenden Feldweges.

Der vorhandene, vergleichbare Gehölzbestand in Verlängerung der Brockeler Straße begrenzt das Plangebiet im Süden. Er liegt etwa zur Hälfte innerhalb des Plangebietes und wird nahezu vollständig als zu erhalten festgesetzt, da nur die Planstraße in den an einer Stelle lückigen Baumbestand eingreift. Hier dominieren minderwertige Pappeln, von denen einige entfernt werden müssen. In Fortsetzung des Feldgehölzes außerhalb des Plangebietes wird der Baumbestand über Zu- und Abfahrtverbote gesichert.

Wertstufe 4

Bewertung

Die das Landschaftsbild prägenden Bäume bleiben bis auf o. g. Bereiche erhalten oder werden bei Abgang ersetzt. Eine verbindliche Regelung dazu erfolgt in der textlichen Festsetzung, in der die Sicherung des Baumbestandes durch Zu- und Abfahrtverbote geregelt ist. Darüber hinaus sind zusätzlich entlang des Weges Mehrfamilienhäuser geplant, die im Süden der Gebäude Gartenflächen anlegen werden. Diese Maßnahmen /Regelungen dienen maßgeblich der Ortsrandgestaltung.

Ein geringer Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Zufahrt in das Baugebiet.

AZ Sonstiger Acker 11.1.6

Bedingt durch intensive Ackerbaunutzung mit hohem Nährstoffeintrag, Bodenbearbeitung und Spritzmitteleinsatz zeigt der anthropogen stark veränderter Maisacker eine artenarme Ausprägung mit Gänsefuß-Arten, Kamille-Arten, typischen Hirse-Arten neben Stickstoffliebenden Arten wie Vogelmiere und Verdichtungen anzeigenden Arten wie Quecke.

Wertstufe 1

Bewertung

Die Ackerflächen der Wertstufe 1 werden fast vollständig als Heterogenes Hausgartengebiet der Wertstufe 1 in Anspruch genommen, die Gebäude und

Straßen als voll versiegelte Fläche mit der Wertstufe 0 bilanziert und in der Gesamtbiotopbewertung berücksichtigt.

Es ergibt sich bezogen auf die voll versiegelten Flächen und damit Verlust von Lebensräumen ein erheblicher Kompensationsbedarf. (Siehe Seite 29)

UHT Halbruderale Gras- Staudenflur trockener Standorte 10.4.3

Entlang der Feldwege im Westen und Norden des Plangebietes sind artenreiche Gras-Staudensäume am Rand und außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Wertstufe 3

Bewertung

Diese artenreichen Strukturen haben eine hohe Bedeutung für die Biotopvernetzung. So wurde im Bebauungsplan Nr. 49 als Maßnahmenfläche Nr. 3 eine Anpflanzung mit großkronigen Einzelbäumen mit Abständen von ca. 10m vorgesehen. Dazwischen lassen sich weitere Staudensäume anlegen. Im Anschluss wird das Naturnahe Feldgehölz im Norden und Osten mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Liste des Landkreises im Anhang angelegt.



Maßnahmenkarte zur Biotopvernetzung und Sicherung der Wegeseitenräume (2014): Die Darstellung der Maßnahmenfläche 3 befindet sich im Norden des Feldweges. Sie wird, da hier noch keine Anpflanzung erfolgte, auf der Südseite geplant, außerhalb des B-Plangebietes.

Durch Bebauung gehen Säume kurzfristig verloren, bzw. ein Überfahren ist trotz Regelungen nicht auszuschließen. Nach Abschluss der Bautätigkeiten wird hier im Bereich der Feldwege die Sicherung durch Aussaat mit Regiosaatgut wieder

hergestellt. Zusätzlich wird mit der Festsetzung VI, Abs.3 die Überfahrt zu den Baugrundstücken verboten.

Bilanzierung des Kompensationsbedarfs

Fl.	Größe	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich-WE
Verkehrsflächen (geplante und vorhandene Straßen, Rad- und Fußweg)							
	10.622,00	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	13.1.1 Straße (OVS)	0	-1	- 10.622,00
	2.086,00	13.1.1 Straße (OVS)	0	13.1.1 Straße (OVS)	0	0	0,00
	431,50	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	13.1.11 Weg (OVW)	1	0	0,00
Summe	13.139,50						
Grünflächen (Anpflanzung 5 m, Regenrückhaltebecken, Spielplatz)							
	2.933,00	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	2.11 Naturnahes Feldgehölz (HN)	2	1	2.933,00
	247,00	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	12.11 Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlage (PS)	1	0	0,00
	801,60	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	12.12 Sonstige Grünanlage (PZ) mit Regenrückhaltebecken (SXS)	2	1	801,60
Summe	3.981,60						
Allgemeines Wohngebiet W2, GFZ 0,3							
45%	17.772,75	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	- 17.772,75
55%	21.722,25	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	0	0,00
Summe	39.495,00						
Allgemeines Wohngebiet W3, GFZ 0,40							
60%	10.405,80	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	- 10.405,80
40%	6.937,20	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	0	0,00
Summe	17.343,00						
Gesamte Fläche	73.959,10					Kompensationsbedarf	- 35.065,95

Weitere Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, sollen im Ausgleichsflächenpool der Stadt im Großen und Weißen Moor, Unterstedt, erfolgen.

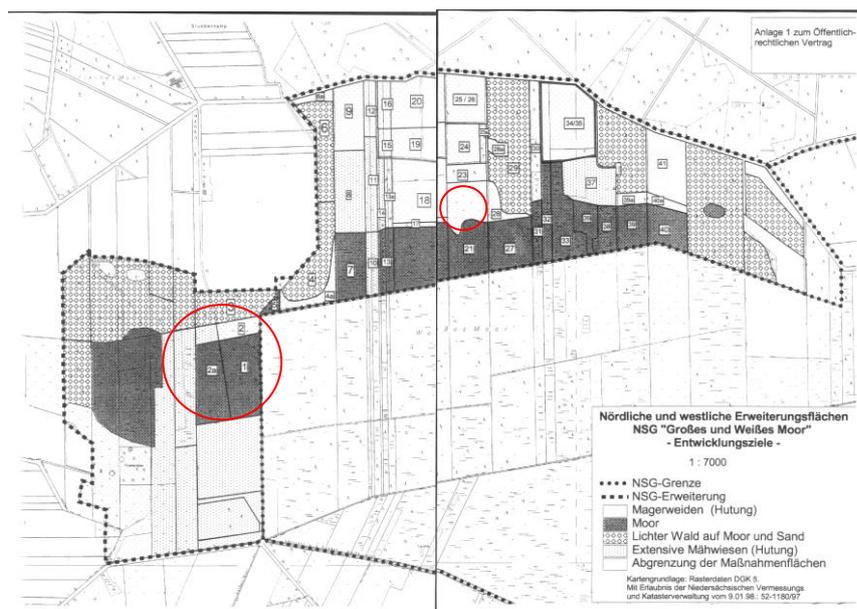
Der Stadt Rotenburg stehen dort Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichsflächenpool i. S. von § 135a BauGB (siehe Kartenausschnitt, S. 30) darstellen. Hierzu liegt ein Pflegekonzept „Großes und Weißes Moor“ vor, das Aussagen über die zu entwickelnden Maßnahmen enthält. Das Konzept ist mit der damals zuständigen Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Gemäß nachfolgender Tabelle sind externe Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufwertung der Flächen Nr. 2a, Nr. 2 (Rest) und Nr. 22 (Rest) des Pflegekonzeptes festgelegt worden. Danach sind auf den Flächen auszugleichende Werteinheiten in Höhe von **35.066 WE** verrechnet worden.

Als Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Flächen ist die Umwandlung der Fläche Nr. 2a von Intensives Grünland auf Hochmoor der Wertstufe 3 in Feuchtes Pfeifengrasdegenerationsstadium der höheren Wertstufe 4. Zur Optimierung der Flächen **erfolgte** 2-4 Jahre eine aktive Entzugsnutzung mit 2-3 maliger Mahd. In den letzten Jahren hat sich auf der Fläche Nr. 2a durch 1-schürige Mahd ein Stadium mit Flatterbinsen entwickelt. Im Rahmen des Monitorings zur Erfolgskontrolle von Kompensationsmaßnahmen hat 2007 die Biotopkartierung des Büro Jordan ergeben, dass sich auf der Fläche im Süden mageres, mesophiles Grünland mit Flutrasen etabliert hat.

Auf der Fläche 2 hat sich auf einer Grünlandbrache nach Tiefumbruch der Wertstufe 2 ein artenarmes Magerrasenstadium mit Heideinitialstadien der Wertstufe 4 durch 1-schürige Mahd entwickelt.

Auf der Fläche Nr. 22, ein Sonstiges Grünland auf Mineralboden (teilweise sehr mager) der Wertstufe 4, hat sich durch extensive 1-schürige Mahd mit Beweidung eine Magerweide der Wertstufe 5 entwickelt.

Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss/Fehlbedarf(-)	Datum
B-Plan Nr.111 - Zwischen Brockeler Staße Nordost und Ahlsdorfer Forst	-35066	Fl. Nr. 2a (n. PflK-GWM) Flächengröße 29690 qm, Fl. Nr. 2 (n. PflK-GWM), Flächengröße 9600 qm, Fl. Nr. 22 (n. PflK-GWM) Flächengröße 19000 qm	29690 Rest 3669 Rest 1707		Aug 17
	-35.066		35.066	0	



Tiere

Säugetiere

Von den besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten könnten aufgrund der Lebensraumbedingungen im Plangebiet und der Umgebung mehrere Fledermausarten vorkommen. Teiche stellen allgemein für mehrere Fledermausarten ein Nahrungshabitat dar, so dass anzunehmen ist, dass das benachbarte temporäre Kleingewässer als Nahrungshabitat frequentiert wird. Dieses wird jedoch auch nach der Aufstellung des zweiten Bebauungsplanes bestehen bleiben, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Vögel

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Die vorhandenen Habitatstrukturen mit ausgeprägten Feldgehölzen und prägenden Altholzbestand im Plangebiet sind für europäische Vogelarten als Brut-, Nahrungs- und Ruhehabitat geeignet.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen, entlang und in Verlängerung der Brockeler Straße und den Feldwegen im Westen und Norden, eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz und Nahrungsraum. Dieses betrifft Arten, die auch umliegend im städtischen Bereich vermehrt auftreten, neben Arten, die die offene und halboffene Kulturlandschaft benötigen. Es ist nicht beabsichtigt, den Baumbestand in Verlängerung der Brockeler Straße zu beseitigen, sondern es werden Maßnahmen mit der Festsetzung von Zu- und Abfahrtsverboten getroffen, die der nachhaltigen Erhaltung des Baumbestandes dienen. Aufgrund der umliegenden ähnlichen Vegetationsstrukturen verbleiben ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Umgebung, sodass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt bleiben.

Nach der Datengrundlage des NLWKN ist das alte Plangebiet Brockeler Straße und angrenzende Flächen in Richtung Ahlsdorfer Moor ein Teilbereich der für Brutvögel wertvollen Bereichs (Datenblatt 2822.4/1). 2006 wurde der Status als „regional bedeutsam“ eingestuft, 2010 als „Status offen“ gekennzeichnet. Grundlage der Bewertung war der Steinkauz (*Athene noctua*). Daraufhin hat die Stadt Rotenburg eine Potentialschätzung zu einem möglichen Vorkommen des Steinkauzes am nordöstlichen Rand der Stadt in Auftrag gegeben. Das Gutachten der BIOS, Osterholz-Scharmbeck, kommt zu dem Schluss, dass bei der vorliegenden Information zum Vorkommen des Steinkauzes sowie der derzeitige Lebensraumausstattung aktuell nicht mit einem Steinkauz-Vorkommen im Untersuchungsgebiet des neuen Baugebietes zu rechnen ist.

Es sollten aber im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen die Lebensraumsprüche des Steinkauzes – insbesondere Höhlen- und Nahrungsangebot – durch Erhaltung des bestehenden Baumbestandes berücksichtigt werden. Auch wenn eine Wiederbesiedlung des Steinkauzes fraglich ist, stellt eine entsprechende Habitatausstattung auch anderen Arten wertvolle Lebensraumpotentiale zur Verfügung.

Die von der Planung betroffenen Ackerflächen sind als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften der offenen Feldflur von geringer Bedeutung. Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind im Plangebiet als hoch anzusehen. Ein Vorkommen offenlandtypischer Vogelarten (z.B. Feldlerche) ist innerhalb des Plangebietes daher nicht zu erwarten.

Amphibien, Reptilien und weitere geschützte Arten

Im Plangebiet direkt kommt kein Stillgewässer vor, welches für Amphibien einen potentiellen Lebensraum darstellt. Die Erweiterung durch den neuen Bebauungsplan hat wenig Einfluss auf den Lebensraum.

Bewertung

Für das Schutzgut Tiere bestehen durch den geplanten Eingriff weniger erheblichen Beeinträchtigungen. Um Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind Gehölze innerhalb der üblichen Fristen (Okt.-Febr.) zu entfernen. Bäume, die für die Zuwegung gefällt werden müssen, werden ersetzt.

Mit der Anpflanzung von neuangelegten, naturnahen Feldhecken im Norden und Osten des Plangebietes wird ein neuer Lebensraum geschaffen, der sich in Zukunft als Lebens- und Reproduktionsraum für Vögel der offenen Landschaft und der Feldheckenbewohner anbietet. Dahingehend ergeben sich mit der Planung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte.

8.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch offene landwirtschaftliche Flächen, vom Siedlungsrand und dem neuen Baugebiet Brockeler Straße geprägt. Besondere Aspekte des Landschaftsbildes werden durch den Baumbestand in Fortsetzung der Brockeler Straße und am westlich verlaufenden Wirtschaftsweg gesetzt, die das Landschaftsbild eindrucksvoll gliedern. Besonders im Bereich Ahlsdorfer Moor wird dieser Eindruck noch verstärkt, wo zudem in den letzten Jahrzehnten neu angelegte Streuobstwiesen entstanden sind.

Bewertung

Das Landschaftsbild hat durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen in Verbindung mit den gliedernden Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung. Durch das weitere Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich wird in der Regel das Landschaftsbild beeinträchtigt. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die im Süden der Erhaltung des Baumbestandes und Neuanlage eines naturnahen Feldgehölzes im Norden dienen und ausgeprägte Staudensäume an den Feldwegen zur Biotopvernetzung beitragen.

8.3.5 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld und Erholung

Das Wohnumfeld am nordöstlichen Rand Rotenburgs ist geprägt durch die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung. Es findet dennoch eine intensive Naherholung statt, die durch o. g. vielseitige Gliederung des Erholungsraumes

erheblich zum Genuss des Landschaftserlebens beiträgt. Der Bestand und der Weiterbetrieb des Schießstandes der Jägerschaft Wümme e.V. ist gesichert, da die geplanten immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen dazu dienen, die erforderlichen Grenzwerte einzuhalten. Umgekehrt nimmt die Beeinträchtigung durch Schießlärm der angrenzenden Wohnbebauung durch die Maßnahmen ab.

Bewertung

Das Wohnumfeld ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Eine wesentliche Steigerung der verkehrlichen Situation ist allerdings zu erwarten. Die Erholungsnutzung hat am Siedlungsrand eine besondere Funktion. Für das Schutzgut Mensch bestehen durch den geplanten Eingriff geringe Beeinträchtigungen durch den Verlust an Erholungsraum durch Verschieben der Siedlungsgrenze. Die artenreiche Gehölzanzpflanzung im Norden und Osten dient der Sichtverschattung. Die straßenbegleitende Gehölzkulisse wird einseitig als zu erhalten festgesetzt. Abgängige Bäume müssen ersetzt werden. Die Immissionsbelastungen nehmen aufgrund der Planung ab, da Schallschutzmaßnahmen am Schießstand zu einer abnehmenden Lärmbelastung führen.

8.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

8.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastung durch zunehmenden Verkehr	wenig erheblich
	Verlust des Erholungsraumes	wenig erheblich
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chancen zur Erhaltung von Potenzialen für vorhandene Lebensräume	erheblich
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Oberflächenwasserretention, Filtervermögen)	erheblich
	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	
	Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und damit Verringerung des Schadstoffeintrages	

Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung	wenig erheblich
	Beschleunigung des Wasserabflusses	
	Verlust von Oberflächenwasserretention	
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	wenig erheblich
Landschaftsbild	Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch Erhaltung der bestehenden Gehölzkulisse und Ergänzung	wenig erheblich
Kultur- und Sachgüter	Ggf. historische Siedlungsreste	nichts bekannt

8.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich mit Tendenz der Nutzungsintensivierung genutzt werden.

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine relativ geringe Bedeutung besitzt,
- bei dem die Lücke innerhalb des Baum-Strauchbestandes für die Zufahrt zum Baugebiet genutzt wird,
- der landwirtschaftlich geprägt ist und
- bei dem die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt wird.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen und weniger erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung)
- des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (durch Verlust und Beeinträchtigung der Lebensräume)
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch Siedlungserweiterung)

- des Schutzgutes Mensch

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen im Flächenpool, sowie innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Sie dienen bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen allgemein der Biotopvernetzung, der Förderung von artenreichen Staudensäumen entlang der Feldwege und Förderung der Erhaltung sowie Ergänzung des bestehenden Baumbestandes und Neuanlage von Feldgehölzen. Das Schutzgut Boden wird durch Festsetzung VI Abs. 4 durch Pflanzung eines Laubbaumes für 125 qm versiegelte Fläche kompensiert.

8.5 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. VI umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“
- Im Flächenpool der Stadt findet im Abstand von 10 Jahren eine Biotopkartierung statt. Darüber hinaus sind Dauerquadrate angelegt worden, die im Rahmen eines Monitorings alle zwei Jahre untersucht werden. Fehlentwicklungen werden somit rechtzeitig festgestellt und die Nutzung kann entsprechend angepasst werden.

8.6 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

8.7 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Siedlungserweiterung im Außenbereich geschaffen werden. Dementsprechend sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Bauleitplanung zu schaffen. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die vorgesehene Fläche wird als Wohngebiet festgesetzt. Die Erhaltung und Optimierung des Baumbestandes, die Ergänzung durch Feldhecken und die Sicherung von Staudensäumen entlang der Feldwege soll die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindern und der Erholungsnutzung dienen.

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden teilweise in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bereits stark überprägt. Ausgleichsmaßnahmen finden sowohl im Plangebiet als auch im Flächenpool der Stadt statt.

Durch die verbesserte Eingrünung des Plangebietes können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Pflanzen ausgeglichen werden. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich zudem unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Diese sind durch Festsetzung der Versiegelung ab 125 m² durch Pflanzung eines Laubbaumes auf

dem Baugrundstück ausgleichbar. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen innerhalb und außerhalb des Plangebietes in direkter Nähe und im Flächenpool.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Rotenburg (Wümme) , den 31.01.2018

Der Bürgermeister

(L. S.)